

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB03 – RUE PROMMENSCHENKEL

VERSION : JUIN 2021

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



Ville de
Differdange

ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE
40, AVENUE CHARLOTTE
L-4530 DIFFERDANGE

DATES :

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
20/11/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
29/03/2020

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
29/06/2021

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT
COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES
ATTRIBUTIONS**
__/__/__

CONCEPTION :



ESPACE^{ET} PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

SCHÉMA DIRECTEUR OB03 « RUE PROMMENSCHENKEL »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,15 ha.



- Données structurantes du PAG

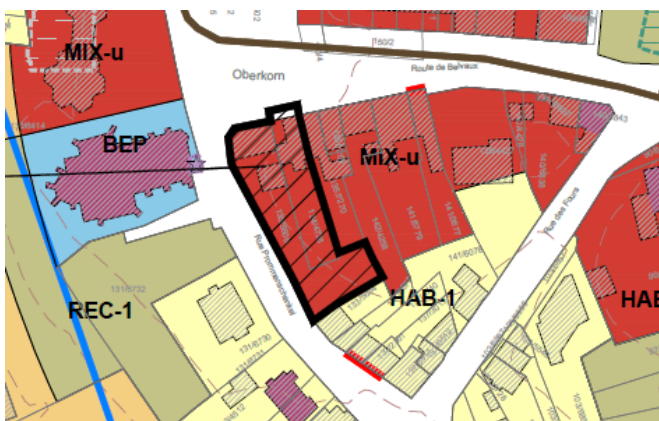


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone mixte urbaine Mix-u	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 25%	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		212
- nombre de logements		31
- nombre d'habitants		71
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,71
- Surface construite brute (m²)		2 565
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,57
Coefficient de scellement du sol		0,64

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Densifier un quartier résidentiel tout en préservant l'environnement naturel du site.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement mixte tout en préservant l'identité du quartier

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve dans le Centre de la localité d'Obercorn.
- Le site est desservi par la Route de Belvaux et la Rue Prommenschenkel.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales en bande.



Source : Google

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitation, avec des maisons plurifamiliales isolées et jumelées associées à des activités de commerces ou autres.
- La zone se situe en secteur protégé de type « environnement construit », ce secteur est soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les nouvelles constructions doivent être de style architecture contemporaine.

ORDRE DE GRANDEUR DES SURFACES À CÉDER AU DOMAINE PUBLIC

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentent en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

LOCALISATION, PROGRAMMATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS

- Les espaces publics sont composés principalement de voies carrossables. Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme des espaces réservés aux piétons et aux utilisateurs de mobilité douce ;
- Les constructions doivent s'articuler autour de ces voies carrossables par des orientations différentes ;

JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Des liaisons existantes permettent de rejoindre facilement les espaces publics situés au Centre d'Obercorn et les transports en commun.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de deux ou trois niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.



CENTRALITÉS

- Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 212 logements par hectare, soit 31 logements

TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une volumétrie urbaine de manière à structurer le quartier avec des constructions de 2 ou 3 niveaux pour une meilleure intégration dans le paysage.
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

MESURES DESTINÉES À RÉDUIRE L'IMPACT NÉGATIF DES CONTRAINTES EXISTANTES ET GÉNÉRÉES

Sans objet

AXES VISUELS À CONSERVER, SÉQUENCES VISUELLES ET SEUILS D'ENTRÉE

- Au Nord du site, des séquences visuelles sous forme d'une placette est à conserver.

ÉLÉMENTS IDENTITAIRES BÂTIS ET ÉLÉMENTS IDENTITAIRES NATURELS À SAUVEGARDER RESPECTIVEMENT À METTRE EN ÉVIDENCE

Sans objet.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site, situé au Centre de la localité d'Oberkorn, est accessible depuis la Route de Belvaux et la Rue Prommenschenkel.
- L'entièreté du site se trouve à moins de 150 m de l'arrêt de bus « Post » et à moins de 250 m max de l'arrêt de bus « Place Prince Jean ».

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Route de Belvaux et Rue Prommenschenkel.

CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Les arrêts de bus les plus proches sont « Post » à 150 m et « Place Prince Jean » à 250 m du site.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté en fonction de la topographie. Un bassin de rétention doit être installé au point le plus bas du site.
- L'ensemble des réseaux seront connectés aux réseaux existants.

4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

CONTEXTE NATUREL

- Situé au Centre de la localité, le long de la Route de Belvaux et de la Rue Prommenschenkel, cette zone présente une déclivité orientée, max 3%, Est-Ouest.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- La présence d'éléments du paysage existants doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

Sans objet.

BIOTOPES À PRÉSERVER

Sans objet.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

PROGRAMME DE RÉALISATION DU PROJET

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et chaussées requise
 - ✓ Accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées)
 - ✓ Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant l'entièreté de la zone identifiée comme « terrain avec vestiges archéologiques connus ».

- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

ANALYSE DE LA FAISABILITÉ

Sans objet

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.